

Aanjaagteam

**Wonen Welzijn Zorg
voor Ouderen**

**“Doorstroming,
van wens naar werkelijkheid**

- **Te gast bij Ouder-Amstel**
Welkom en kennismaking
-



Wat gaan we doen? (1/2)

- Meer resultaat van inzet op doorstroming, pitch Amersfoort, **Joeri Migchelbrink**
- Verleiden tot doorstromen vraagt om meerdere instrumenten, pitch Zaanstad, **Willeke Koops**
- Haal alles uit de kast, pitch Rigo, **Perry Hoetjes**



Wat gaan we doen (2/2)

Plenaire gesprek over praktijkdilemma's bij:

- Doorstroming en samenwerking lokaal
- Doorstroming en samenwerking regionaal

Uitkomst

- Belangrijkste adviezen



Pitch

Meer resultaat van inzet op doorstroming, geleerde lessen Amersfoort, **Joeri Migchelbrink**

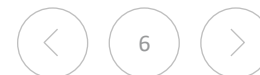


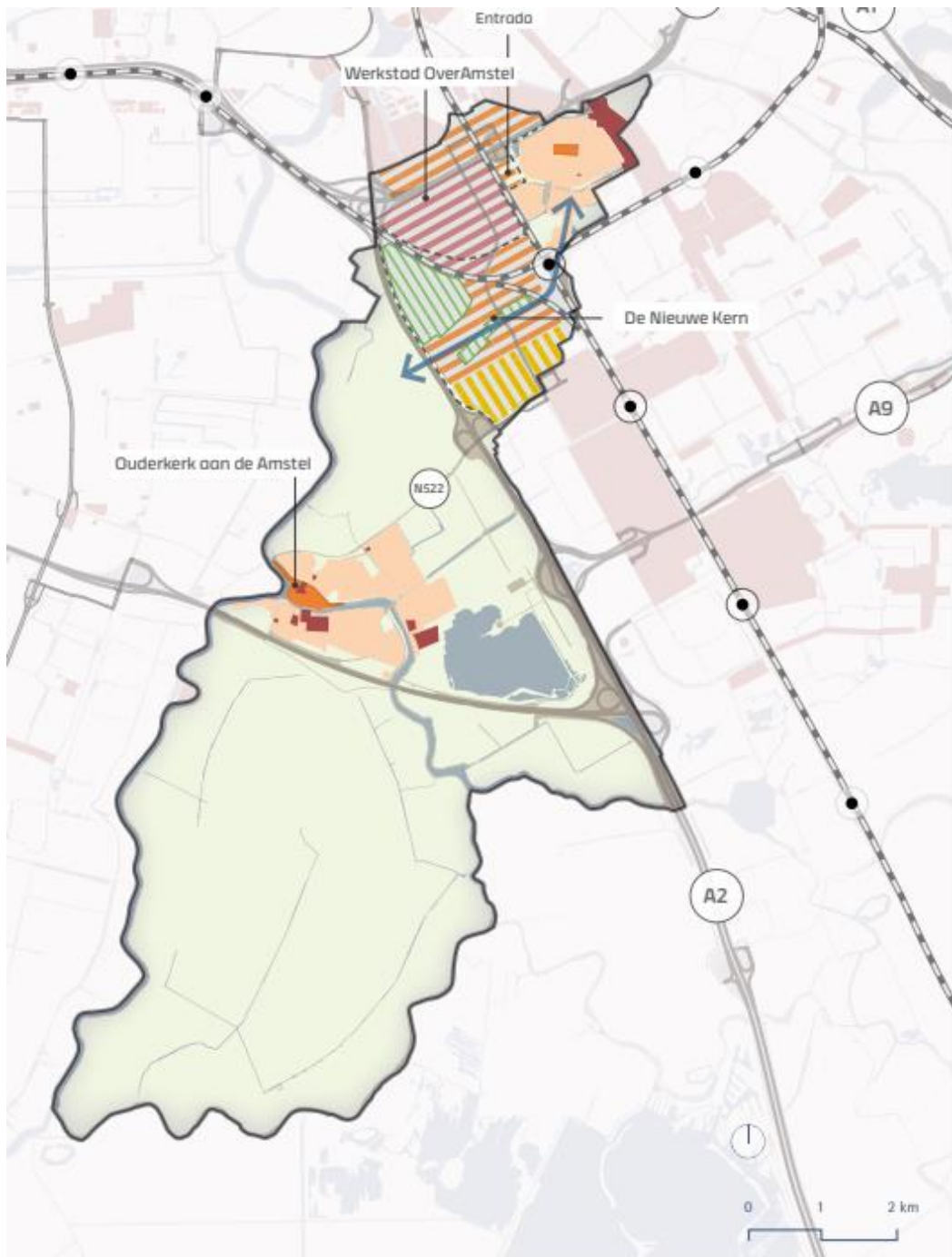


Doorstroming Ouder-Amstel + ervaringen Amersfoort

Joeri Migchelbrink & Melissa Hulleman

10-12-2024





Ouderen Ouder-Amstel



	Ouder-Amstel
Aantal inwoners	14275
Aantal woningen	6466

Huidige situatie

- **57% volwassen is 55+ ers**, waarvan 20% 75+. Neemt verder toe
- **Koop 55% huur 45%.**
- **Sociale huurwoningen corporaties** 28% + 4% = 32

Nieuwbouw

- Nieuwbouw in 15 jaar (2025-2040) + **ruim 9.000 woningen** naar ruim **16.000 won in 2040**
- Meer dan **2,5x t.o.v. 2019** en **1,6x** meer dan **Woonzorganalyse 2022.**
- **2/3 betaalbaar (67%):** (sociale huur, middenhuur €1157, betaalbare koop tot €390.000)
- **30% sociaal**, dus ca **3.000** nieuwbouw sociale huurwoningen.

Ouderenhuisvesting specifiek

Landelijk – Ouderen (55+)

Bijdrage aan de
woonzorgopgave

290.000
woningen geschikt voor ouderen

170.000
nultredenwoningen

80.000
geclusterde
woonvormen

40.000
zorggeschikte
woningen

Ouder – Amstel ouderen (55+)

Bijdrage aan de
woonzorgopgave

3.000
woningen geschikt voor ouderen

[2.000]
nultredenwoningen

930
geclusterde
woonvormen

70
zorggeschikte
woningen

Samenwerken aan doorstroming in Amersfoort



StadeAdvies

Kwaliteit van samenleven

Leef3.nu



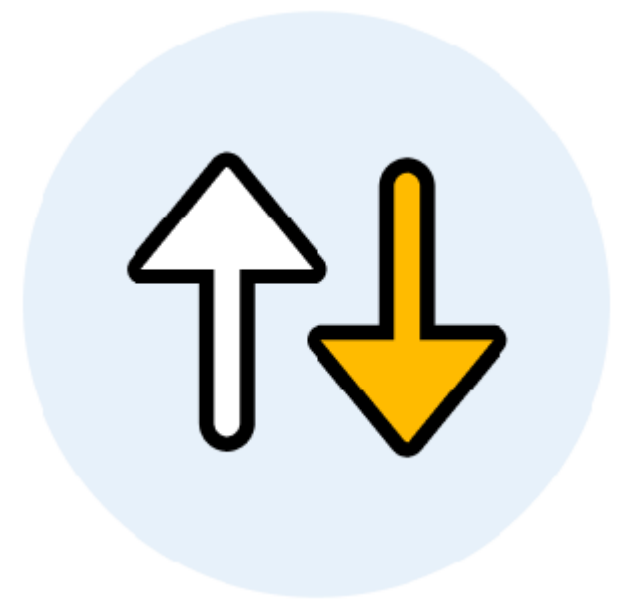
Doorstroomregelingen wooncoaches Amersfoort

	Interventiecategorie	Doel	Wooncoach particulier	Wooncoach sociaal
	1. Passend aanbod	Verleiden tot verhuizen naar een beter passende woning	Nieuwbouw, bestaande bouw (via gemeente) website VSH ontbreekt	Nieuwbouw, bestaande bouw aanbod 5x corporaties via Woningnet/DAK, zelf zoeken kan (automatisch juiste aanbod)
	2. Op weg helpen	Bewustwording, informeren luisteren	Websites, nieuwsartikelen, bewustwordingscampagne (gepland)	Websites, nieuwsartikelen, bewustwordingscampagne (gepland). <u>Jaarlijkse brief corporaties + gemeente</u>
	3. Ontzorgen	Begeleiden en uit handen nemen	Wooncoaches Stade (vrije sector huur/koop) adviestraject incl aanbod, financiën en wensen	Wooncoaches sociaal door corporaties + gemeente: vraag, aanbod (zelf) zoeken en financien
	4. Prijsprikkel	Financien geen belemmering laten zijn	Geen	Verhuispremie (€750) bij VGNB en woonlastengewenning
	5. Voorrang	Minder lang wachten op een woning	(Nog) geen	VGNB, voorrang SH => VSH en koop en voorrang deel nieuwbouw. Gelabeld 65+. Experiment buurtvoorrang (gepland)

Daarnaast: voorrang van sociale huur naar vrije sector huur en koop (corporaties), jongerencontract, starterslening (voor alle doelgroepen)

Doorstroming & keuzes – aan welke knoppen kunnen we draaien

- **Selectie woningen:** alle <3 kamerwoningen of seniorenlabel
- **Methode:** zelfzoeken (WoningNet/DAK) + directe bemiddeling
- **Voorrang VGNB:** volgorde t.o.v. urgenten en ook statushouders
- **Geografisch:** per gemeente of regio (let op 50% voorrang binding regio)
- **Geografisch:** samen met alle corporaties per gemeente
- **Lokaal:** kan ook specifiek wijk- of gebiedsvorrang
- **Wooncoach:** gedeeld belang gemeente en corporatie begeleiden voor alle corporaties
- **Particulier:** voorrang nieuwbouw is afdwingbaar geclusterd betaalbare segment (via HVV) en bespreekbaar in de vrije sector huur met ontwikkelaars



Pitch

Verleiden tot doorstromen vraagt om meerdere instrumenten, Zaanstad, **Willeke Koops**



65+ verhuisvoordeel Zaanstreek Waterland

Start 65+ verhuisvoordeel in 2021 met 7 gemeenten en 8 (van de 10) woningcorporaties en subsidie provincie Noord-Holland

Doel:

- Ouderen naar wens laten wonen
- Doorstroming op de sociale huurmarkt
- (op termijn) lagere kosten oa WMO

Voorwaarden

- 1 lid van het huishouden is 65+, 1 en 2 persoonshuishouden
- Inkomen sociale huur
- Laat sociale huurwoningen in Zaanstreek-Waterland achter

65+ verhuisvoordeel Zaanstreek Waterland

65+ Verhuisvoordeel

65+ voordeelregeling

Instrumenten

- Voorrangslabell: corporaties bieden jaarlijks 150 woningen aan met label
- Financiële prikkel: huurbehoud en verhuissubsidie 1.000 euro
- Hulp op aanvraag (per corporatie verschillend)

Extra actie Zaanstad: informatie over woningaanbod op website en in brochure



Ervaringen

- Tussentijdse bijstelling: voorwaarden aan achter te laten woning toegevoegd (niet gelijkvloers of grote woning)
- Bereik regeling: circa de helft van de aangeboden woningen wordt met het voorrangslabell verhuurd
- Huurbehoud zet rem op kwaliteit van de woningen die worden aangeboden

Evaluatie en vervolg 2025:

- Verlaging leeftijdsgrens naar 55 jaar -> groter bereik
- Huurbehoud wordt huurkorting van 2 jaar
- Meer woningen aanbieden -> ambitie 300 woningen
- Meer aandacht voor ontzorgen: keuze tussen verhuissubsidie of inzet nieuwe Klussendienst die met Werkom wordt opgezet

Tips

- Zet een palet aan instrumenten in, want de doelgroep is heel verschillend
- Samenwerken: één regionale regeling geeft duidelijkheid voor de woningzoekenden
- Blijf communiceren¹



Pitch

Haal alles uit de kast, Rigo, **Perry Hoetjes**





Doorstromen: alles uit de kast?

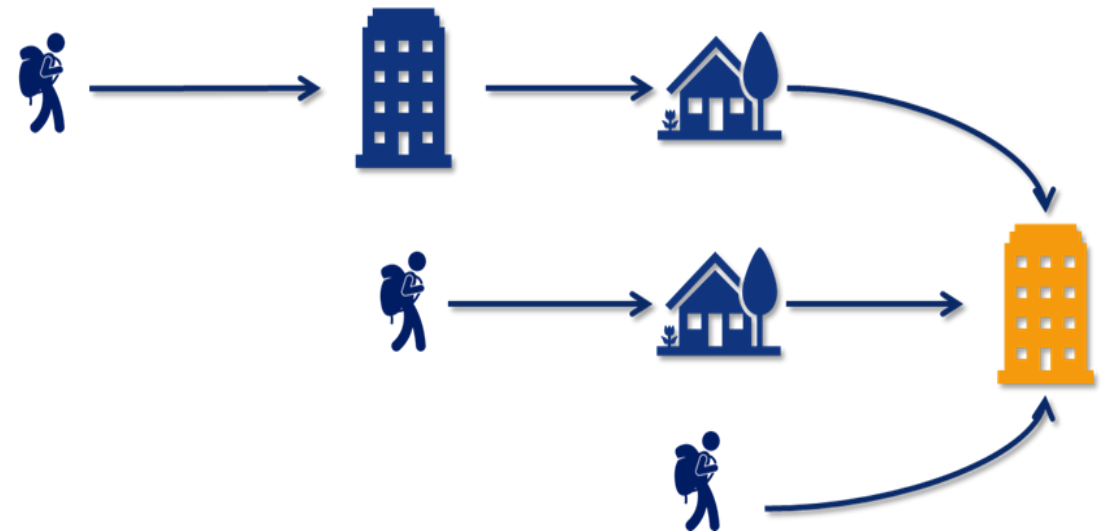
- Wat weten we inmiddels?
- Wat als we het wat spannender maken?

Doorstroming is geen doel maar een middel



Het mes snijdt aan meerdere kanten:

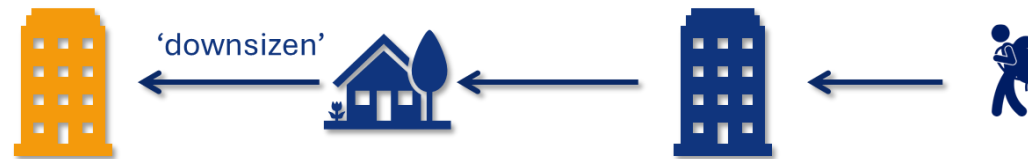
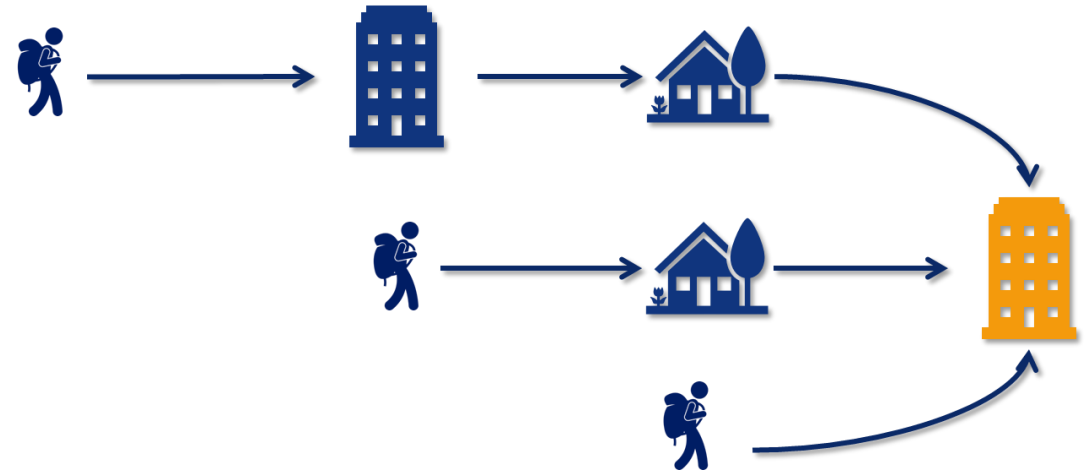
- **Lange verhuisketens** = meer verhuismogelijkheden waar iedereen van profiteert
- **Grote woningen vrijspelen;** waar nog steeds vraag naar is, maar die je dan niet hoeft bij te bouwen
- **Passende woningen voor senioren**
- Besparing **zorgkosten** en -capaciteit



Hoe werkt het?

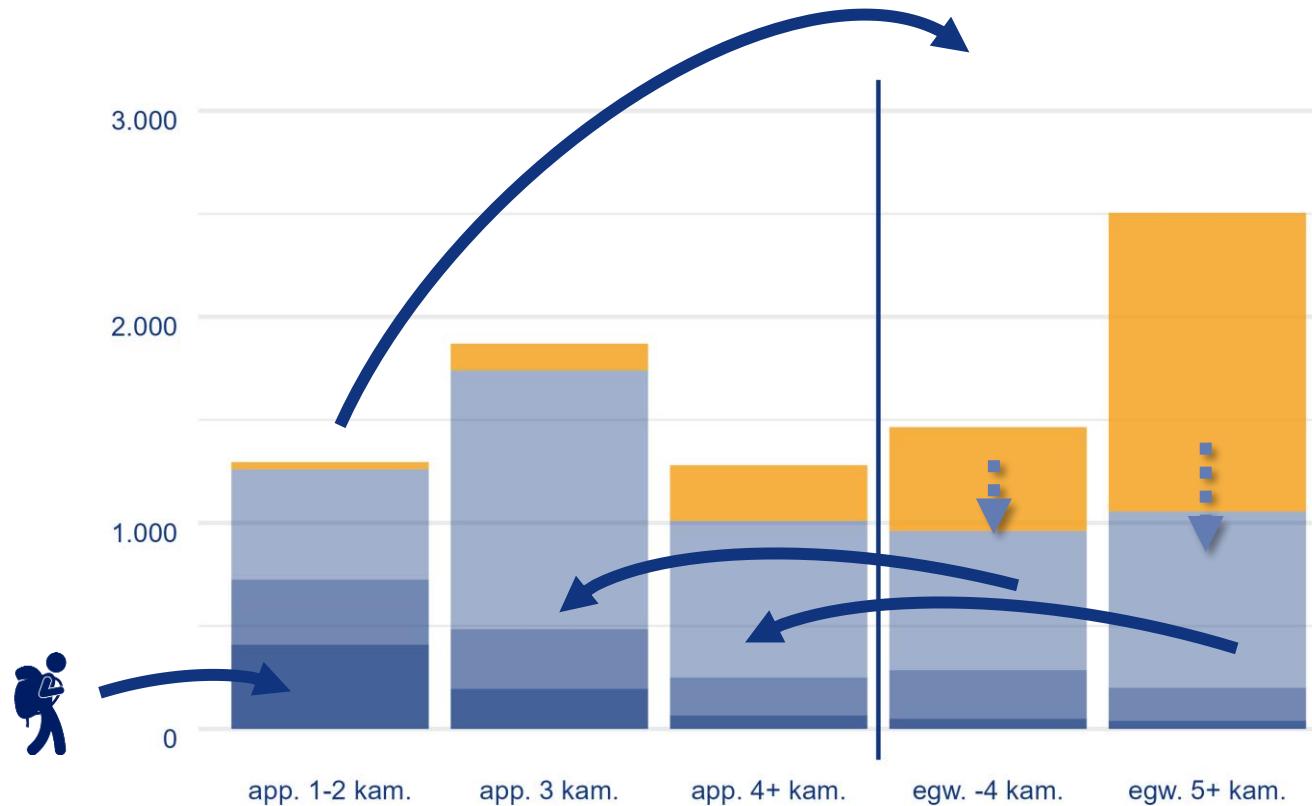


- **Verhuisketens** beginnen bij **nieuwbouw, overlijden** of **emigratie**
- Aan het eind staat **altijd een starter**



- Doorstroming gaat steeds meer over **'downsizen'** dan **'opstromen'**

(Mis)matches









Als we niets doen terwijl we verder vergrijzen:

- De gezinnen van nu zijn de empty-nesters van de toekomst
- Senioren blijven zitten in (ongelijkvoerse) EGW -> groeiend zorgprobleem
- Jonge huishoudens + gezinnen kunnen niet doorstromen...
- ...vanuit woningen die perfect zouden zijn voor starters

Doorstroming gaat niet vanzelf



- Redenen genoeg om níet te verhuizen: **‘het hele plaatje moet kloppen’**
- Combinatie van **‘hardware en software’**
- Zet je **best-practice** maatregelen in?
- **Durf je nog wat verder** te gaan?

Het gaat over:	Redelijk ingeburgerd	Komt voor in NL	Spannend, experimenteel, haalbaar en wenselijk?
 Info, begeleiding, ontzorgen	<ul style="list-style-type: none"> • Doorstroommakelaar/wooncoach sociale huur • Informatiesite • Campagne 	<ul style="list-style-type: none"> • Wooncoach koop en vrije sector • Verhuisservice 	
 Aanbod in beeld	<ul style="list-style-type: none"> • Gericht adverteren (zoekopdracht) 	<ul style="list-style-type: none"> • Live bezichtigen nieuwbouw ipv ‘op tekening’ • Aankomend aanbod (NVM): wat komt er in verkoop/wat doet mijn woning? • WRV-regio’s samenvoegen 	
 Aantrekkelijk bouwen	<ul style="list-style-type: none"> • Nieuwbouw met doorstroomkwaliteit (aantal kamers, buitenruimte, gezamenlijke ruimte) • Woonzorgcomplexen 	<ul style="list-style-type: none"> • Concepten: woonzorgcomplexen, Knarrenhof, Liv-inn, Stadsveteraan, Senior Smart living, Woongroepen ouderen met migratieachtergrond, etc. 	<ul style="list-style-type: none"> • Seniorenstad? Seniorenwijk?
 Voorrang doorstromers	<ul style="list-style-type: none"> • Kleiner wonen sociale huur (VGNB) • Vrijesector en koop corporaties (evt. VoV) • Nieuwbouw sociale huur • Tijdelijke huurcontracten • Woningruil 	<ul style="list-style-type: none"> • Nieuwbouw koop • In eigen buurt of complex • Partners van cliënten in aanleunwoning • Gezinscontract 	<ul style="list-style-type: none"> • Doorstromers altijd voorrang geven, ook boven urgenten • Supervoorrang voor wie 2 woningen achterlaat?
€ Financiële prikkel	<ul style="list-style-type: none"> • Verhuiskostenvergoeding • Huurbehoud/-gewenning huur • Woonlastengewenning huur • Inkomensafhankelijke huurverhoging 	<ul style="list-style-type: none"> • Dubbele lasten kwijtschelden sociale huur • Maatwerk ipv generiek huurbehoud • Verhuiskostenvergoeding Koop 	<ul style="list-style-type: none"> • Strengere / schaarsere WMO?
 Met een gerust hart verhuizen		<ul style="list-style-type: none"> • Behoud (deel) inschrijfduur huur • Bemiddelen als nieuwe woningen niet bevat 	<ul style="list-style-type: none"> • Tevredenheidsgarantie: expliciet!
 Bestaande voorraad benutten	<ul style="list-style-type: none"> • Woningdelen (Friends) • Hospitaverhuur • Inwonen • Optoppen, uitbuiken etc. 	<ul style="list-style-type: none"> • Splitsen makkelijker maken • Permanente bewoning recreatiewoningen • (Digitaal) loket mogelijkheden en spelregels 	<ul style="list-style-type: none"> • ‘Bedroom premie’ ipv bedroom tax? (Onder de Pannen)

Ter discussie

Wat weten we inmiddels



- Zet **seniorenmakelaars, wooncoaches, verhuiscoaches** in!
- Senioren willen **minimaal 3 kamers**. 2k-woningen moeten wezenlijk extra kwaliteit bieden
- Breng het **aanbod goed in beeld**: open dagen, kijkdagen, goede brochures
- **Geld** (verhuisvergoeding, tegemoetkoming huur) is nooit de **drijfveer**. Maar voor veel mensen wel een zetje. En een deel heeft het inderdaad niet nodig
- **Communiceren** en blijven communiceren: online en offline! Zoek **ambassadeurs**



Bouwen met doorstroomkwaliteit



Informatie, communicatie, ontzorgen



Aanbod goed in beeld



Voorrang voor doorstromers



Financiële hulp/prikkels



Met gerust hart verhuizen

Ter discussie



Laten we het wat spannender maken

- ‘**Bouw geen starterswoningen**, tenzij ze ontbreken in de voorraad’
- ‘Geef **doorstromers altijd voorrang, ook boven urgenten**’ (**verkenning Utrecht**)
- ‘**Provincie trek de beurs** voor verhuiscoaches en verhuisvergoedingen’ (**Gelderland**)
- ‘Geef voorrang voor **doorstromers in nieuwbouw koop**: in gesprek met marktpartijen’
- ‘Voer **behoud inschrijfduur** in (of tevredenheidsgarantie)’ (**Arnhem-Nijmegen**)
- ‘Geef samenwoners die **2 woningen achterlaten supervoorrang** en een bonus’
- ‘Reken eens uit wat doorstroming doet voor de **verduurzaming** van de koopvoorraad’
- ‘Tijd voor een **MKBA doorstroming**: hoeveel **zorgkosten besparen** we met doorstroming? Misschien zijn we nog veel te zuinig met verhuisvergoedingen of woonlastengewenning’ (**MKBA Liv-inn**)

RIG O

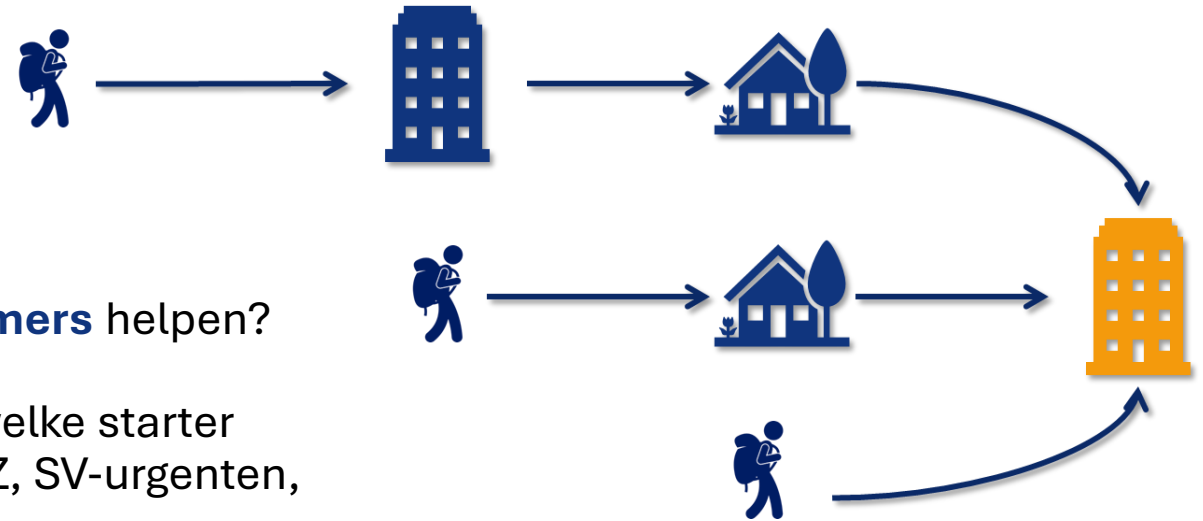
Reserve: het echte en valse dilemma



Tegen-intuïtief geldt:

- Aan het eind van de keten staat **altijd en per definitie een starter** (= iedereen die geen woning achterlaat, kan ook van buiten Kampen).
- Het **valse dilemma**: (urgente) **starters óf doorstromers** helpen?
- Het **echte dilemma** zit aan het eind van de keten: welke starter helpen we daar? Statushouders, uitstroom MO, GGZ, SV-urgenten, gescheiden ouders? De 'gewone' starter?
- Voorrang voor (urgente) starters boven doorstromers **helpt starters niet maar schaadt doorstromers wel** = minder verhuizingen in totaal
- Maar: langere verhuisketens leidt tot **minder kwaliteit** voor starters

Stelling: dat is een acceptabele prijs voor meer verhuizingen in totaal



Plenaire gesprek: Doorstroming, hoe dan?

Eerste reacties van:

- De Alliantie, Barend Wend
- Gemeente Amsterdam, Sanne van der Lelij
- Gooi en Vechtstreek, Inge Huiskers



Afronding

- Wat neem je mee uit de sessie?
- Wat zijn de drie belangrijkste adviezen?



Kennisproducten:

- Factsheet voorlichting, informatie en advies
- Factsheet wooncoaches (voor beleid)

Bijna gereed:

- Factsheet voorrang
- Gesprekskaarten doorstroming
- Beknopte publicatie over senioren en verhuizen: actuele cijfers over verhuizen, verdiepende kennis over verhuisketens (nov.)



Aan de slag met de wooncoach!

Senioren wonen steeds langer zelfstandig thuis. Het is belangrijk dat hun woning en directe woonomgeving hiervoor geschikt zijn. Maar hoe beslis je of je huidige woning, wellicht met enkele kleine aanpassingen, geschikt is om oud te worden? Of dat het toch verstandiger is om te verhuizen? Veel senioren kunnen in dit proces een helpende hand of sparringpartner gebruiken. Een wooncoach, in de praktijk ook wel doorstroommakelaar, verhuiscoach, seniorenmakelaar of levensloopcoach genoemd, kan als persoonlijk adviseur voorzien in deze behoefte. Deze publicatie biedt gemeenten, corporaties en andere organisaties handvatten bij de keuze voor het inzetten van een wooncoach. We gaan onder andere in op de meerwaarde, het takenpakket, competenties, positionering, en randvoorwaarden voor deze inzet.